

# 审计报告

信长会师报字(2005)第21200号

苏州市置业房地产开发有限公司董事会：

我们审计了后附的苏州市置业房地产开发有限公司(以下简称置业房产公司)2004年12月31日的资产负债表以及2004年度的利润及利润分配表和现金流量表。这些会计报表的编制是置业房产公司管理当局的责任,我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作,以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据,评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计,以及评价会计报表的整体反映。我们相信,我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为,上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定,在所有重大方面公允反映了置业房产公司2004年12月31日的财务状况以及2004年度的经营成果和现金流量。

上海立信长江会计师事务所有限公司      中国注册会计师

中国·上海

二〇〇五年三月二十二日

**苏州市置业房地产开发有限公司**  
**会计报表附注**  
(除有特别注释外,单位为人民币元)

**一、公司简介:**

公司由珠海经济特区兴澳美新技术发展公司和中国爱地房地产开发有限责任公司于1998年4月共同出资组建,注册资本500万元。1998年6月公司原股东将股份分别转让给苏州市光华电线电缆有限公司及江苏万翔集团公司。

1999年10月苏州光华经济贸易有限公司吸收合并苏州光华电线电缆有限公司,并变更名称为苏州市光华实业有限公司。

苏州市光华实业有限公司于1999年12月更名为苏州市光华实业(集团)有限公司。

江苏万翔集团公司于2000年9月将所持有的股份转让给陈颂菊。

2000年12月公司股东苏州市光华实业集团有限公司、陈颂菊以苏州市新地房地产开发有限公司净资产增加投资,注册资本增至2,020万元。2001年9月各股东根据原出资比例增加投资,注册资本增至5,020元人民币。

陈颂菊于2004年3月将所持有的股份转让给苏州市光华实业集团有限公司和上海健中生物医药投资有限责任公司,并于2004年7月办理了变更登记手续。

公司主要经营范围:房地产开发经营。房产信息咨询。销售钢材。

**二、公司采用的主要会计政策和会计估计:**

(一)会计制度:公司原执行《房地产开发企业会计制度》,本次按照《企业会计制度》及其有关的补充规定重新编制会计报表。

(二)会计年度:公历1月1日至12月31日止。

(三)记账本位币:采用人民币为记账本位币。

(四)记账基础和计价原则:以权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

(五)现金等价物的确定标准:在编制现金流量表时,将同时具备期限短(从购买日起,三个月到期)、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资,确定为现金等价物。

(六)坏账核算方法:

**1、坏账的确认标准:**

(1)对因债务人撤销、破产,依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项;

(2) 因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；

(3) 因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项，按照公司管理权限批准核销。

2、坏账损失的核算方法：采用备抵法核算，按账龄分析法并结合个别认定法估算坏账损失。

3、个别认定法：

(1) 对关联方往来不计提坏账准备；

(2) 应收售楼处房款（售楼处已收业主）不计提坏账准备；

(3) 应收业主权证办妥前尾款不计提坏账准备；

(3) 个别往来坏账可能较大的可直接全额计提坏账准备。

4、账龄分析法下坏账准备的计提比例：

账龄	计提比例
一年以内	10%
一至二年	20%
二至三年	30%
三年以上	100%

(七) 存货核算方法：

1、存货分类为：低值易耗品、库存材料、开发成本、开发产品、出租开发产品等。

2、取得和发出的计价方法：

(1) 日常核算取得时按实际成本计价；发出时按加权平均法计价

(2) 房地产项目核算：

A、开发用土地的核算方法：

房产开发过程中的土地征用及拆迁补偿费或批租地价，根据成本核算对象，按实际成本记入“开发成本—土地征用及拆迁补偿费”项目。待开发房产竣工后，按开发产品测绘的建筑面积分摊计入。

B、公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例分配计入商品房成本。

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集成本。

3、低值易耗品的摊销方法：采用一次摊销法。

4、存货的盘存制度：采用永续盘存制。

5、存货跌价准备的计提方法：中期末及年末，对存货进行全面清查后，按

存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目计提。

(八) 固定资产计价和折旧方法：

1、固定资产标准：指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用期限超过一年、单位价值较高的有形资产。

2、固定资产的分类：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备等；

3、固定资产的取得计价：

遵循实际成本计价原则计价。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值。

非货币性交易换入的固定资产，以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为入账价值，如果融资租赁资产占企业资产总额等于或小于 30% 的，则按最低租赁付款额作为入账值。

4、固定资产折旧采用年限平均法分类计提。根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

类别	净残值率	预计使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	5%	20-30 年	3.20%-4.80%
机器设备	5%	5 年	19%
电子设备	5%	5 年	19%
其他设备	5%	5 年	19%
运输设备	5%	10 年	9.5%

5、固定资产减值准备的计提：

中期末及年末，对由于市价持续下跌、技术陈旧、实体损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备。固定资产减值准备按单项资产计提。

(九) 在建工程核算方法：

1、取得的计价方法：

以立项项目分类核算工程发生的实际成本，当所建工程项目达到预定可使用状态时，转入固定资产核算，尚未办理竣工决算的，按估计价值转账，待办理竣工决算手续后再作调整。

2、在建工程减值准备的计提：

中期末及年末，对于长期停建并预计在未来三年内不会重新开工的在建工程，或在性能、技术上已落后且给企业带来经济利益具有很大不确定性的在建工程，计提在建工程减值准备。在建工程减值准备按单项工程计提。

(十) 无形资产核算方法：

1、取得的计价方法：购入的无形资产，按实际支付的价款作为实际成本入账；投资者投入的无形资产，按投资各方确定的价值作为实际成本。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，按应收债权的账面价值为基础确定其入账价值；非货币性交易换入的无形资产，按换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

2、摊销方法：采用直线法。投资合同与法律两者中只有一方规定受益年限或有效年限的，按不超过规定年数的期限平均摊销；两者均规定年限的按孰低者平均摊销；两者均未规定年限的按不超过十年的期限平均摊销。

3、无形资产减值准备的计提：

中期末及年末，对于因被其他新技术替代、市价大幅下跌而导致创利能力受到重大不利影响或下跌价值预期不会恢复的无形资产，按预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。无形资产减值准备按单项资产计提。

(十一) 长期待摊费用摊销方法：

1、开办费转销方法：在开始生产经营的当月一次计入损益。

2、其他长期待摊费用摊销方法：在受益期内平均摊销。

(十二) 维修基金的核算办法：

公司根据《住宅共享部位共享设施设备维修基金管理办法》的规定，公司在出售商品房时，按规定代为收取的住宅共享部位、设施设备维修基金时，作为代收代缴款项管理。在向房地产行政主管部门或物业管理企业移交维修基金时，相应冲转代收代缴款。

(十三) 借款费用：

1、借款费用资本化的确认原则：

专门借款的辅助费用在所购建资产达到预定可使用状态前，予以资本化，若金额较小则直接计入当期损益。

专门借款的利息、溢折价摊销、汇兑差额开始资本化应同时满足以下三个条件：资产支出已经发生；借款费用已经发生；为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

当购建资产项目发生非正常中断且连续三个月或以上时，借款费用暂停资本化。当购建资产项目达到预定可使用状态后，借款费用停止资本化。

当购建资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止

资本化。

普通借款的借款费用和不符合资本化规定的专门借款的借款费用,均计入发生当期损益。

2、借款费用资本化期间：按年度计算借款费用资本化金额。

3、专门借款的借款费用资本化金额的确定方法。

每一会计期间利息的资本化金额 = 至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数 × 借款加权平均利率。

允许资本化的辅助费用、汇兑差额按实际发生额直接资本化。

(十四) 预计负债：

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，公司将其列为预计负债：

- 1、该义务是企业承担的现时义务；
- 2、该义务履行很可能导致经济利益流出企业；
- 3、该义务金额可以可靠地计量。

(十五) 收入确认原则：

1、销售商品及房地产：公司已将商品及房地产所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留通常与该商品及房地产所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品及房地产实施控制；与交易相关的经济利益能够流入公司；相关的收入和成本能够可靠地计量。

2、提供劳务：在同一年度内开始并完成，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的依据时，确认劳务收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

3、让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时，按合同或协议规定确认为收入。

(十六) 所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

三、税项：

税 种	税率
营业税	5%
增值税	17%
所得税	33%

#### 四、会计报表主要项目注释：

##### (一) 货币资金

项 目	年未数	年初数
现 金	7,158.81	35,453.50
银行存款	18,699,982.84	6,643,679.41
合 计	18,707,141.65	6,679,132.91

##### (二) 应收账款

账龄	年未数				年初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备 计提比例	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备 计提比例	坏账准备
1 年以内	16,645,953.39	88.82	10%	1,664,595.34	16,199,682.71	100.00	10%	1,619,968.27
个别计提	2,095,247.22	11.18	0%	---	---	---	---	---
合计	18,741,200.61	100.00		1,664,595.34	16,199,682.71	100.00		1,619,968.27

2、年末应收账款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 18,741,200.61 元，占应收账款总金额的 100%。

##### 3、年末金额较大的应收账款：

欠款单位名称	金 额	款项内容
江阴成亨置业有限公司	15,195,682.08	销售钢材款

##### 4、个别认定不计提坏账损失的说明：

欠款单位名称	欠款金额	房款内容	不计提的理由
新华苑一期各业主	2,095,247.22	新华苑一期房款尾款	产证办理中，收回有保证

5、2004 年 12 月 31 日余额中无应收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东款项。

##### (三) 其他应收款

账龄	年未数				年初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备 计提比例	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备 计提比例	坏账准备
1 年以内	5,752,695.39	5.34	10%	575,269.54	2,207,900.52	1.46	10%	220,790.05
1 至 2 年	33,500.00	0.03	20%	6,700.00	162,784.63	0.11	20%	32,556.93
2 至 3 年	7,477.63	0.00	30%	2,243.29	254,514.40	0.17	30%	76,354.32
3 年以上	3,000.00	--	100%	3,000.00	4,000.00	--	100%	4,000.00
个别计提	101,959,527.41	94.63	0%	---	149,105,630.13	98.26	0%	---
合计	107,756,200.43	100		587,212.83	151,734,829.68	100		333,701.30

1、年末其他应收款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 104,267,527.41 元，占其他应收款总金额的 96.76%。

2、年末金额较大的其他应收款：

<u>欠款单位名称</u>	<u>金 额</u>	<u>内 容</u>
苏州市光华实业（集团）有限公司	81,952,491.41	往来款
苏州华锐置业有限公司	19,127,036.00	往来款
苏州市住房置业担保有限公司	1,188,000.00	住房贷款保证金

3、个别认定不计提坏账损失的说明：

<u>欠款单位名称</u>	<u>欠款金额</u>	<u>不计提的理由</u>
苏州市光华实业（集团）有限公司	81,952,491.41	公司关联方 (控股股东)
苏州华锐置业有限公司	19,127,036.00	公司关联方

4、本年实际冲销的其他应收款：

<u>欠款人名称</u>	<u>性质</u>	<u>冲销金额</u>	<u>冲销理由</u>	<u>是否涉及 关联交易</u>
苏州市市郊信用联社	代售房差价	673,127.12	无法收回	否
吴县工行吴中支行	往来款	265,034.00	无法收回	否
苏州市东吴物业管理有限公司	往来款	<u>251,014.40</u>	公司已注销	否
合 计		<u>1,189,175.52</u>		

5、2004 年 12 月 31 日余额中持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款为 102,033,891.41 元，详见附注五。

#### （四）存货及存货跌价准备

<u>项目</u>	<u>期 末 数</u>		<u>期 初 数</u>	
	<u>金额</u>	<u>跌价准备</u>	<u>金额</u>	<u>跌价准备</u>
开发产品	647,972.43	---	2,953,356.03	---
开发成本	<u>65,991,459.98</u>	---	<u>71,812,553.87</u>	---
合 计	<u>66,639,432.41</u>	---	<u>74,768,359.90</u>	---

#### （五）长期股权投资

<u>年末数</u>	<u>年初数</u>
50,000,000.00	---

2004 年 7 月置业房产与太仓中茵科教置业有限公司签订《太仓市城厢镇“伟阳居住区”项目合作协议》，置业房产对伟阳居住区二期工程项目投资人民币



5,000 万元，根据投资额占总投资的比例进行项目的投资收益分配。

伟阳居住区规划建设 10 幢商品房总建筑面积 13.6 万平方米，截止报告日 2 幢商品房建设工程过半，其余尚未开工。

#### (六) 固定资产及折旧

##### 1、 固定资产原值：

<u>固定资产类别</u>	<u>年初数</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>年末数</u>
机器设备	55,630.00	---	55,630.00	---
电子设备	57,360.00	81,900.00	---	139,260.00
运输设备	187,240.00	159,000.00	---	346,240.00
其他设备	66,755.40	---	66,755.40	---
合计	<u>366,985.40</u>	<u>159,000.00</u>	<u>66,755.40</u>	<u>485,500.00</u>

##### 2、 累计折旧：

<u>固定资产类别</u>	<u>年初数</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年提取</u>	<u>本年减少</u>	<u>年末数</u>
机器设备	23,781.85	---	---	23,781.87	---
电子设备	11,752.20	---	13,911.48	---	25,663.68
运输设备	42,987.27	---	29,116.86	---	72,104.13
其他设备	28,537.92	---	---	28,537.92	---
合计	<u>107,059.24</u>	---	<u>43,028.34</u>	<u>52,319.79</u>	<u>97,767.81</u>

#### (七) 无形资产及其摊销

<u>无形资产名称</u>	<u>原始发生额</u>	<u>年初数</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年摊销</u>	<u>年末数</u>	<u>累计摊销额</u>
12013#地块(注1)	14,104,124.00	13,242,967.00	---	319,098.00	12,923,869.00	1,022,226.00
11070#地块(注2)	<u>579,365.00</u>	<u>562,565.00</u>	---	<u>8,400.00</u>	<u>554,165.00</u>	<u>21,062.00</u>
合计	<u>14,683,489.00.</u>	<u>13,805,532.00</u>	---	<u>327,498.00</u>	<u>13,478,034.00</u>	<u>1,043,288.00</u>

注：1、2001 年 4 月股东苏州市光华实业（集团）有限公司、陈颂菊以苏州新地房地产开发有限公司截止 2000 年 12 月 10 日净资产经评估作价投入公司，根据苏州开诚会计师事务所[苏开会评报字（2000）第 088 号]评估报告评估结果净资产为 1,545.17 万元，其中包括 12013#地块（面积 17,561.68 平方米）评估净值为 13,522,500.00 元。尚无明确开发计划。

该地块为公司控股股东苏州市光华实业（集团）有限公司 2,500 万元贷款提供抵押，期限为 2003 年 8 月 19 日至 2005 年 8 月 20 日。详见附注七、八。

2、面积为 4,737.03 平方米。开发计划为新华苑四期，两幢多层住宅。

该地块为公司控股股东苏州市光华实业（集团）有限公司 700 万元贷款提供

抵押，期限为 2004 年 12 月 8 日至 2005 年 7 月 20 日。详见附注七。

### (八) 短期借款

<u>借款银行</u>	<u>年末数</u>		<u>借款金额</u>	<u>借款银行</u>	<u>年初数</u>		<u>借款金额</u>
	<u>年利率</u> (%)	<u>借款</u> 性质			<u>利率</u> (%)	<u>借款</u> 性质	
工行阊门支行(注 1)	4.941	抵押	15,000,000.00	工行阊门支行	4.941	抵押	25,000,000.00
工行阊门支行(注 2)	5.49	抵押及担保	15,000,000.00	工行阊门支行	5.49	抵押	15,000,000.00
				建行吴县开发办	5.31	担保	9,000,000.00
				中信银行城中支行	6.69	担保	5,000,000.00
				园区农行新城分理处	5.31	抵押	10,000,000.00
合计			<u>30,000,000.00</u>	合计			<u>64,000,000.00</u>

注 1、抵押人：苏州华锐置业有限公司；抵押物：苏州市东环路 3 号宗地土地使用权。

2、本公司以苏州市三香花园土地使用权对该笔贷款提供抵押；苏州市京苏渔工商有限公司以苏房权证市区字第 10021674 号房产证和苏国用（2004）字 0400236 号国土证对该笔贷款提供抵押；同时苏州市光华实业（集团）有限公司为该笔贷款提供最高担保额为 1,200 万元的担保。

### (九) 应付账款

<u>年末数</u>	<u>年初数</u>
1,446,165.78	28,969,328.16

1、2004 年 12 月 31 日余额中无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东款项。

2、2004 年 12 月 31 日金额较大的应付账款

<u>债权人名称</u>	<u>金额</u>	<u>内容或性质</u>
苏州派安混凝土公司	233,968.10	学生公寓三期工程款
苏州市第二市政工程公司	168,572.00	三香广场工程款
苏州富丽电力成套设备公司	155,053.00	学生公寓二期工程款

### (十) 预收账款

<u>年末数</u>	<u>年初数</u>
118,186,820.11	82,078,934.86

1、2004 年 12 月 31 日预收明细：

<u>商品房名称</u>	<u>金额</u>
学生公寓一期住宅预收房款	4,981,253.00
学生公寓二期预收房款	24,045,065.00
学生公寓三期预收房款	25,393,413.39
学生公寓一、二、三预收租金款	3,120,000.00
三香广场预收房款	60,376,328.00
其他	<u>270,760.72</u>
合 计	<u>118,186,820.11</u>

2、2004年1月1日起公司将学生公寓一、二、三期作为期房销售给各社会业主。根据公司与各社会业主签订的销售合同，除业主已支付部分房款外，自2004年1月1日起31个月由公司出租，出租所得的租金收入作为购房者的剩余部分购房款，期满后公司才将房产移交给各社会业主。

3、2004年12月31日余额中无预收持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东款项。

(十一)其他应付款

<u>年末数</u>	<u>年初数</u>
70,217,453.48	33,821,176.70

1、年末金额较大的其他应付款：

<u>欠款人名称</u>	<u>金额</u>	<u>内容或性质</u>
苏州市工业园区职业技术学院	66,081,400.00	往来款

2、2004年12月31日余额中无欠持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东款项。

(十二)应交税金

<u>税种</u>	<u>年末数</u>	<u>年初数</u>	<u>法定税率</u>
增值税	32,004.69	3,982.13	17%
营业税	-5,308,538.29	-1,984,111.72	5%
城建税	-330,175.82	-99,205.60	5%
企业所得税	7,381,571.41	2,626,678.20	33%
土地增值税	<u>-636,489.04</u>	<u>---</u>	
合计	<u>1,138,372.95</u>	<u>547,343.01</u>	

(十三)其他应交款

<u>项目</u>	<u>年末数</u>	<u>年初数</u>
教育费附加	-212,341.50	-79,364.47

(十五) 实收资本

<u>股东名称</u>	<u>年末数</u>		<u>年初数</u>	
	<u>出资额</u>	<u>比例%</u>	<u>出资额</u>	<u>比例%</u>
苏州市光华实业(集团)有限公司	45,180,000.00	90	35,150,000.00	70
陈 颂 菊	---	--	15,050,000.00	30
上海健中生物医药投资有限公司	<u>5,020,000.00</u>	<u>10</u>	---	--
合 计	<u>50,200,000.00</u>	<u>100</u>	<u>50,200,000.00</u>	<u>100</u>

上述资本已经苏州开诚会计师事务所有限公司于2001年9月13日出具的[苏开会验内字(2001)第197号]验资报告验证。

陈颂菊于2004年3月将所持有的30%出资额转让给苏州市光华实业集团有限公司20%和上海健中生物医药投资有限责任公司10%，并于2004年7月办理了工商变更登记手续。

(十六) 未分配利润：

<u>项目</u>	<u>金额</u>
年初未分配利润	632,013.49
加：本年净利润	<u>8,173,251.85</u>
年末未分配利润	<u>8,805,265.34</u>

(十七) 主营业务收入、主营业务成本：

<u>项目</u>	<u>主营业务收入</u>		<u>主营业务成本</u>		<u>主营业务毛利</u>	
	<u>本年数</u>	<u>上年数</u>	<u>本年数</u>	<u>上年数</u>	<u>本年数</u>	<u>上年数</u>
商品房	<u>42,873,623.00</u>	<u>320,652.00</u>	<u>18,809,816.49</u>	<u>313,165.49</u>	<u>24,063,806.51</u>	<u>7,486.51</u>
合计	<u>42,873,623.00</u>	<u>320,652.00</u>	<u>18,809,816.49</u>	<u>313,165.49</u>	<u>24,063,806.51</u>	<u>7,486.51</u>

- 1、公司主营业务全部为商品房销售，所销售的商品房全部在江苏省苏州市。
- 2、本年度公司已开发票金额为 52,426,255.89 元。

(十八) 主营业务税金及附加：

<u>本年发生数</u>	<u>上年发生数</u>
2,336,612.46	17,568.65

### (十九) 其他业务利润

类别	2004 年度			2003 年度		
	收入	成本	毛利	收入	成本	毛利
钢材销售	13,917,412.53	13,704,123.34	213,289.19	---	---	---
租金收入	---	---	---	2,044,500.00	437,835.26	1,606,664.74
代理收入	---	---	---	3,000,000.00	2,663,500.00	336,500.00
其他收入	<u>143,629.91</u>	<u>128,302.22</u>	<u>15,327.69</u>	---	---	---
合计	<u>14,061,042.44</u>	<u>13,832,425.56</u>	<u>228,616.88</u>	<u>5,044,500.00</u>	<u>3,101,335.26</u>	<u>1,943,164.74</u>

### (二十) 财务费用

类别	本年发生数	上年发生数
利息支出	580,322.50	2,559,725.18
减：利息收入	150,896.79	57,756.77
汇兑损失	---	---
减：汇兑收益	---	---
其他	<u>3,076.68</u>	<u>750.24</u>
合计	<u>432,502.39</u>	<u>2,502,718.65</u>

### (二十一) 营业外收入

类别	本年发生数	上年发生数
税收返还	617,000.00	681,000.00
其他	---	<u>8,960.00</u>
合计	<u>617,000.00</u>	<u>689,960.00</u>

## 五、关联方关系及其交易：

### (一) 存在控制关系的关联方情况：

#### 1、控制本公司的关联方：

企业名称(或自然人)	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质	法定代表人
苏州市光华实业(集团)有限公司	苏州市金阊区干将西路 687 号 C	批发零售：机械设备、五金交电及配件、摩托车及配件、电子产品、建筑材料、金属材料	公司控股股东	有限责任公司	许华
许华	---	---	光华集团控股股东	---	---

2、存在控制关系的关联方的注册资本：

<u>企业名称</u>	<u>2004年12月31日</u>	<u>2003年12月31日</u>
苏州市光华实业集团有限公司	100,000,000.00	50,050,000.00

3、存在控制关系的关联方所持出资额比例：

<u>企业名称</u>	<u>2004年12月31日</u>	
	<u>金额</u>	<u>比例</u>
苏州市光华实业集团有限公司	45,180,000.00	90%

(二) 不存在控制关系的关联方情况：

<u>企业名称</u>	<u>与本公司的关系</u>
苏州华锐置业有限公司(注)	本公司计划收购该公司
苏州工业园区职业技术学院	同受苏州市光华实业(集团)有限公司控制

注：2004年10月置业房产与苏州市广大置业有限公司、张雷、钱建蓉签订股权转让协议，张雷、钱建蓉、苏州市广大置业有限公司将其所拥有的苏州华锐置业有限公司90%的股份转让给置业房产。转让后置业房产与张雷分别占有苏州华锐置业有限公司90%和10%。截止报告日，置业房产尚未支付股权转让款。

(三) 关联方交易

1、交易内容

(1) 苏州市光华实业(集团)有限公司为公司1,500万元贷款提供担保。

(2) 苏州华锐置业有限公司以苏州市东环路3号宗地土地使用权为公司1,500万元贷款提供抵押担保。

(3) 公司以公司所有苏州工业园区东环路东地号为12013#号土地使用权(使用面积17,561.68平方米)为本公司控股股东苏州市光华实业(集团)有限公司2,500万元贷款提供抵押，期限为2003年8月19日至2005年8月20日。2005年3月15日已取消抵押登记。

(4) 公司以公司所有园区地号为11070#号土地(使用权为面积4,737.03平方米)为本公司控股股东苏州光华实业集团有限公司700万元贷款提供抵押，期限为2004年12月8日至2005年7月20日。2005年3月21日已注销抵押登记。

(5) 2004年1月1日起公司将学生公寓一、二、三期作为期房销售给各社会业主，根据公司与各社会业主销售合同，自2004年1月1日起31个月的租金收入作为购房者的部分购房款，期满公司将房产移交给各社会业主。

在31个月内公司仍将学生公寓一、二、三期出租给苏州工业园区职业技术学院，2004年度获得租金收入3,120,000.00元。

上述租赁的租金定价标准按照市场价确定。

2、2004 年 12 月 31 日关联方应收应付款项余额：

<u>项目</u>	<u>金额</u>	<u>占全部应收（付）款项 余额的比重（%）</u>
其他应收款：		
苏州市光华实业集团有限公司（注）	81,952,491.41	65.31%
其他应付款		
苏州市工业园区职业技术学院	66,081,400.00	31.81%

注：苏州市光华实业集团有限公司期后大额还款情况：

<u>归还日期</u>	<u>金额</u>	<u>还款方式</u>
2005 年 1 月 4 日	80,000,000.00	货币资金偿还

截止报告日，苏州市光华实业集团有限公司尚欠置业房产往来款 207,334.55 元。

#### 六、或有事项

截至报告日，本公司无应披露的重大或有事项。

#### 七、承诺事项：

抵押资产情况：

（一）公司以公司所有园区东环路东地号为 12013#号土地使用权（使用面积 17,561.68 平方米）为本公司控股股东苏州光华实业集团有限公司 2,500 万元贷款提供抵押，期限为 2003 年 8 月 19 日至 2005 年 8 月 20 日。2005 年 3 月 15 日已注销抵押登记。

（二）公司以公司所有园区地号为 11070#号土地（使用权为面积 4,737.03 平方米）为本公司控股股东苏州光华实业集团有限公司 700 万元贷款提供抵押，期限为 2004 年 12 月 8 日至 2005 年 7 月 20 日。

#### 八、资产负债表日后事项：

（一）报表截止日至报告日，本公司控股股东苏州光华实业集团有限公司归还本公司 81,745,156.86 元暂借款。

（二）报表截止日公司以公司所有 12013#号地块土地使用权为本公司控股股东苏州光华实业集团有限公司银行借款提供抵押担保，截至报告日此项抵押担保已解除。

#### 九、其他重要事项：

截止报告日，本公司无应披露的其他重大事项。